



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине

ROP-POZ-5104-LOCH-2/2020

07.04.2020. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора **Зорана Васовића** [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Миљка Ковачевића [REDACTED] на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу степеништа и надградњу поткровља над постојећим стамбеним објектом, изграђеног на катастарској парцели број 431/105 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место :	Пожега	К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. Парцела број:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Расадник	431/105	Број 805	4 а 08 м ²	1) земљиште под зградом- објектом 52 м ² 2) земљиште уз зграду- објекат 356 м ²	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Препису листа непокретности број 805 КО Пожега, Копији плана за катастарску парцелу број 431/105 КО Пожега, издатим под бројем 953-04-145-4709/2020 од 30.03.2020.год. и Уверења РГЗ, Сектора за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице, број 956-01-307-4427/2019 од 07.04.2020. године у коме се наводи да нема евидентираних инсталација.

Предметна катастарска парцела број **431/105 КО Пожега** је у државној својини (удео 1/1), с' правом коришћења на име Зоран (Миломир) Васовић и то у обиму удела 1/1.

На предметној катастарској парцели број 431/105 КО Пожега, изграђен је стамбени објекат, који је у власништву Зорана (Миломир) Васовића. Део стамбеног објекта, површине 52м² има одобрење за употребу, док је за изграђени стамбени део у приземљу објекта, површине 72м², приложено Решење о грађевинској и употребној дозволи 03 број 351-83/2010 од 21.11.2014. год.

1. Правила уређења и грађења на основу планског документа :

Катастарска парцела број **431/105 КО Пожега**, налази се у оквиру градског урбанистичког подручја Пожега, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

Према намени простора дефинисаној у оквиру Плану генералне регулације Пожега, предметна локација припада урбанистичкој подцелини Ц 4.1, која је намењена **становању већих густина од 150 – 250 ст/ха са централним функцијама**. У дозвољене централне функције спадају све административне, пословне и услужне делатности које су

компатибилне и не угрожавају функцију становања у објекту и широј локацији.

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ		Ц4.1
Претежна намена :		становање већих густина од 150 - 250 ст/ха
Пратеће намене :		пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити :		породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице
		породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат
		вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
		пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
		помоћни објекти у функцији објеката основне намене
		објекти јавних намена
		верски објекти
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :		инфраструктурни објекти
		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
		слободно-стојећи
		двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)		у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
		у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимал на површина парцеле :	за слободностојећи објекат: - породични стамбени објекат је 3.0 ара - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара
		за двојни: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
		за објекте у прекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	за објекте у непрекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара	
	Минимал на ширина фронта парцеле :	за слободностојећи објекат: - породични стамбени објекат је 10.0м - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м

		<p>за двојни:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м) <p>за објекте у прекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м <p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Максимални заузетости :	индекс	<p>50%</p> <p>На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.</p>
Положај објекта на парцели :		<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 м; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 м; 4) за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 3,00м
Спратност :		<p>максимално По + П + 2</p> <p>висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p> <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>
Услови за изградњу другог објекта на парцели :		<p>дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <p>Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 м за све врсте објекта што задовољава противпожарне услове.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
Уређење зелене површине :		<p>минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .</p>
Архитектонско обликовање и материјализација:		<p>Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.</p>
Услови за постојеће објекте:		<ul style="list-style-type: none"> - Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. - Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара. - Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени - Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. - <u>Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парпетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (</u>

	<u>стаклене призме) за нужно осветљење просторија.</u>
Минимални степен комуналне опремљености:	- обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

Третман изграђених објеката

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража.

Потребан број паркинг или гаражних места за намену становања се одређује по критеријуму:

- **једно паркинг место по једној стамбеној јединици;**

Регулациона линија се налази на растојању од 2,75м од осовине Омладинске улице, док се грађевинска линија за предметну локацију, налази на 4,0 метра удаљености од регулационе линије.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, могуће га је реконструисати, адаптирати и санирати. **Доградња је могућа само иза планом дефинисане грађевинске линије.**

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 1

Класа објекта :	Кућа за становање са једним станом до 400м ²
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	111011
Процентуална заступљеност :	100 %
Намена :	Становање

3. УСЛОВИ И ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА :

Број објекта који се налазе на парцели: 1

Постојећи објекат: доградња степеница и надградња поткровља постојећег стамбеног објекта

Бруто развијена грађевинска површина која се руши-уклања: 0м²

Бруто развијена грађевинска површина која се задржава: 124 м²

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

Радови који се врше :	Доградња и надградња	
Намена објекта :	Становање	100%
Тип објекта :	Слободно – стојећи објекат	
Број функционалних јединица :	Две	
Спратност (будућа):	Пр + Пт (приземље + поткровље)	

Габарити објекта :	10,29 x 10,00+ 6,30 x3,75 + степениште (3,75 x1,90 + 5,15x1,40)
Површина земљишта под објектом (постојеће):	124 м ²
укупна бруто грађевинска површина свих постојећих објеката / изграђеност:	124 м ²
Укупна површина грађевинске парцеле :	408,00 м ²
Укупна нето површина објекта :	122 м ²
укупна бруто површина надградње:	139,83м ²
Укупна БРГП будућег објекта:	263,83 м ²
Планирани индекс заузетости :	34 %
Планирани индекс изграђености :	0.60
Укупан проценат зелених површина :	45%
Планирани број паркинг места :	2
Спратна висина :	Приземље :2,60м; Спрат: 2,60м
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу
Конструкција планираног објекта:	Зидови од термо блока,20, 25 и 12цм у продужном малтеру, АБ хоризонтални и вертикални серклажи. Таванска конструкција је дрвена од гипс картон плоча и са термоизолацијом преко.Кровна конструкција је од здраве чамове грађе друге класе, а кровне равни се летвају и покривају глиненим печеним фалцованим црепом. Стрехе се опшивају ламперијом.
Оријентација слемена :	исток - запад
Нагиб кровне равни :	31 °
Укупна висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) од тротоара:	8,89 м
Врста кровног покривача :	Фалцовани цреп
Материјализација фасаде :	Demit fasada
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	34 % (максимално 50%)
Индекс изграђености:	0,65 (максимални 1,80)

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 3 ара. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.

Планира се коришћење постојећих прикључака на водоводну мрежу, фекалну канализацију и електроинсталацију.

Предметна парцела има саобраћајни прикључак на Омладинску улицу (кат.парцела број 431/103 КО Пожега).

4.4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 м;

4.5 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.

Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

Планирано је 2 паркинг места на парцели.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле:	Површина објекта која се руши-уклања 0м ² .
Етапност градње :	Није предвиђена
Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере. Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.
Заштита животне средине :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе. <u>За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.</u>
Санитарна заштита :	Планира се коришћење постојећих прикључака на водоводну мрежу и фекалну канализацију.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ, КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ И ДРУГИ УСЛОВИ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Предметна парцела има саобраћајни прикључак на Омладинску улицу.
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Предвиђене инсталације водовода се наслањају на већ постојеће инсталације стамбеног објекта.
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Предвиђене инсталације на водоводну мрежу и фекалну канализацију се наслањају на већ постојеће инсталације стамбеног објекта.
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Предвиђене инсталације на електроенергетску мрежу, се наслањају на већ постојеће инсталације стамбеног објекта.
УСЛОВИ ГРЕЈАЊА :	Планира се коришћење постојећих прикључака за грејање.

7. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.
- Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
- При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора

бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

- Пошто се предметна катастарска парцела број **431/105 КО Пожега**, налази у државној својини, а инвеститор има право коришћења са обимом удела 1/1, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је извршити конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedomozvole.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се техничка документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19) и документација у складу са Законом о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20).

13. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

14. НАПОМЕНА:

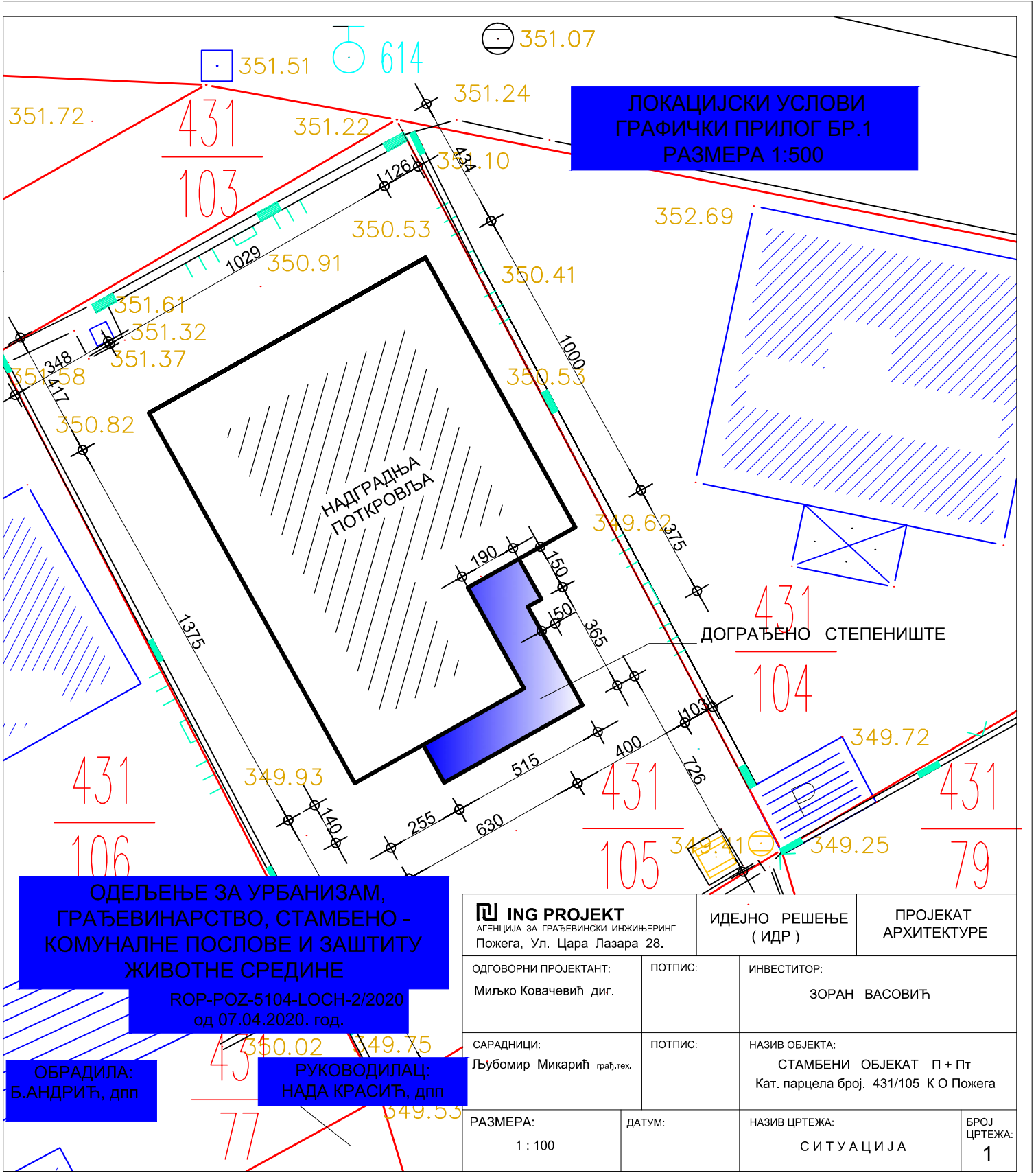
- Саставни део издатих Локацијских услова је и:

- Графички прилог бр. 1;

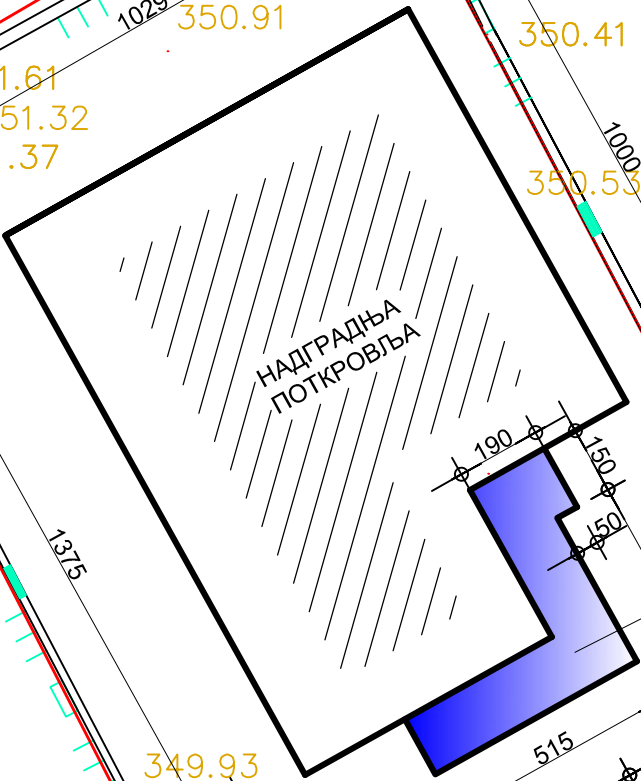
- Идејно решење урађено од стране АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ [REDACTED] – одговорно лице пројектанта Миљка Ковачевића, дипл.инг.грађ. [REDACTED] ЈМБГ: [REDACTED] главног пројектанта Миљка Ковачевића дипл.инг.грађ. број лиценце [REDACTED]

Обрађивач :
Б. Андрић, д.п.п.

РУКОВОДИЛАЦ ,
Нада Красић, д.п.п



ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1
РАЗМЕРА 1:500



ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО, СТАМБЕНО -
КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ROP-POZ-5104-LOCH-2/2020
од 07.04.2020. год.

ОБРАДИЛА:
Б.АНДРИЋ, дпп

РУКОВОДИЛАЦ:
НАДА КРАСИЋ, дпп

ING PROJEKT АГЕНЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКИ ИНЖИЊЕРИНГ Пожега, Ул. Цара Лазара 28.		ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ: Миљко Ковачевић диг.	ПОТПИС:	ИНВЕСТИТОР: ЗОРАН ВАСОВИЋ	
САРАДНИЦИ: Љубомир Микарић грађ.тех.	ПОТПИС:	НАЗИВ ОБЈЕКТА: СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ П + Пт Кат. парцела број. 431/105 К О Пожега	
РАЗМЕРА: 1 : 100	ДАТУМ:	НАЗИВ ЦРТЕЖА: СИТУАЦИЈА	БРОЈ ЦРТЕЖА: 1